

AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

3 ADET DÜKKAN, 1 ADET DUBLEKS
DÜKKAN
ÜMRANIYE/İSTANBUL

DEĞERLEME RAPORU

RAPOR NO: 2023/2117

İÇİNDEKİLER

1. BÖLÜM	RAPOR ÖZETİ	3
2. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	4
2.1	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER	4
2.2	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
3. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI.....	5
3.1	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	5
3.2	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR.....	7
3.3	UYGUNLUK BEYANI.....	7
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER.....	8
4.1	TAPU KAYITLARI	8
4.2	TAKYİDAT İNCELEMESİ.....	8
4.2.1	GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDEKİ TAKYİDATLAR HAKKINDA GÖRÜŞ.....	9
4.2.2	GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDE TAKYİDAT VAR İSE TAKYİDAT GAYRİMENKULÜN SPK MEVZUATI HÜKÜMLERİNCE GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASINA İLİŞKİN GÖRÜŞ.....	9
4.3	BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER	10
4.3.1	İMAR DURUMU	10
4.3.2	SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	11
4.3.3	BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİNDE GAYRİMENKULA AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER	11
4.3.4	YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER	12
4.3.5	ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ.....	12
4.3.6	RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA İMAR KANUNU'NUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	12
4.3.7	MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	13
4.4	GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	13
4.4.1	TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ	13
4.4.2	HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ	13
4.5	YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER.....	13
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ	14
5.1	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	14
5.2	GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR	14
5.3	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	16
5.4	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ.....	16
6. BÖLÜM	GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	17
6.1	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	17
6.2	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER.....	19
6.3	BÖLGE ANALİZİ	19



6.3.1	İSTANBUL İLİ	19
6.3.2	ÜMRANİYE İLÇESİ.....	20
6.4	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER.....	21
6.5	EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI	21
7. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ	23
7.1	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	23
8. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ	24
8.1	PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ,PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ.....	24
8.1.1	SATILIK DÜKKAN EMSALLERİNİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ.....	25
8.1.2	KİRALIK DÜKKAN EMSALLERİNİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ	25
8.1.3	ULAŞILAN SONUÇ	26
8.2	GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ	26
8.3	MALİYET HESABI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ.....	28
8.4	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	28
8.4.1	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR .	29
8.4.2	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ	29
8.4.3	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	29
8.4.4	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI.....	29
8.4.5	KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	29
9. BÖLÜM	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YILDA HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI	29
10. BÖLÜM	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VESONUÇ.....	30



1. BÖLÜM RAPOR ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	: Avrupakent Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: İinvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Dayanak Sözleşme Tarihi	: 20 Haziran 2023
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam Mülkiyet
Ekspertiz Tarihi	: 03 Temmuz 2023
Rapor Tarihi	: 07 Temmuz 2023
Revize Tarihi	: 14 Eylül 2023 ¹
Raporun Türü:	Gayrimenkul Değerleme Raporu
Müşteri / Rapor No	: 782 - 2023/2117
Değerleme Konusu	Yamanevler Mahallesi, Dr. Fazıl Küçük Caddesi, (874 Ada
Gayrimenkulün Adresi	: 217 Parsel) Yamanevler Projesi, No: 8/1BD, 8/1BE, 8/1BG, 8/1BH, BB No: 193, 194, 196 ve 197 Ümraniye / İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	: İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, İnkılap Mahallesi, 874 Ada, 217 Parsel no'lu, 39.086,35 m ² yüzölçümlü, "2 Adet 38 Katlı, 2 Adet 32 Katlı, 2 Adet 20 Katlı, 1 Adet 19 Katlı, 1 Adet 5 Katlı Betonarme Apartman Ve Arsası" nitelikli ana gayrimenkul bünyesinde yer alan 4 adet bağımsız bölüm
Sahibi	: Avrupakent Gayrimenkul Geliştirme Anonim Şirketi
İmar Durumu	: 25.11.2007 tarih onanlı 1/1000 ölçekli Ümraniye Revizyon Uygulama İmar Planında KAKS:1,50, TAKS:0,30, Hmax: 20 Kat yapılanma şartları ile Konut alanında kalmaktadır. Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen gayrimenkullerin pazar
Raporun Konusu	: değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. ²

YAMANEVLER BÜNYESİNDEKİ 4 ADET DÜKKAN İÇİN TAKDİR EDİLEN	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	176.330.000,-TL

RAPORU HAZIRLAYANLAR		
Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
<i>e-imzalıdır.</i> Orçun Anıl TÜMER (SPK Lisans Belge No: 409714)	<i>e-imzalıdır.</i> Muhammed Mustafa YÜKSEL (SPK Lisans Belge No: 401651)	<i>e-imzalıdır.</i> Halil Sertaç GÜNDOĞDU (SPK Lisans Belge No: 401865)

¹ Sermaye Piyasası Kurulu yetkililerinin sorularına ilişkin olarak içeriklerde düzeltmeler yapılmıştır. Değere ilişkin bir değişiklik yapılmamıştır.

² Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) hükümleri ile Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayımlanan Uluslararası Değerleme Standartları (2017) esas alınarak hazırlanmıştır.

2. BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: INVEST Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İzzettin Çalışlar Caddesi, Gülay Apartmanı, No: 61/4 Bahçelievler / İSTANBUL
TELEFON NO	: 0 212 505 35 76 – 77
FAALİYET KONUSU	: Bir ücret veya sözleşmeye dayalı olarak yapılan gayrimenkul danışmanlık ve ekspertiz faaliyetleri- NACE KODU: 68.31.02(Rev.2)
KURULUŞ TARİHİ	: 04.10.2011
SERMAYESİ	: 1.000.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 792227
KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU	: 10 Ekim 2011 / 7917

Not-1 : Şirket, 16 Şubat 2012 tarihi itibariyle Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi'ne alınmıştır.

Not-2 : Şirkete, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun (BDDK) 07.03.2013 tarih ve 6697no'lu kararı ile değerlendirme hizmeti yetkisi verilmiştir.

2.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Avrupakent Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Ataköy 7-8-9-10. Kısım Mah. Çobançeşme E-5 Yan Yol Cad. Avrupa Residence-Office No:8/2/1 Bakırköy / İstanbul
TELEFON NO	: 0 (212) 571 13 55
SERMAYESİ	: 335.000.000,-TL
KURULUŞ TARİHİ	: 06.07.2010
NACE KODU	: 68.20.02 (Kendine ait veya kiralanmış gayrimenkullerin kiraya verilmesi veya leasingi (kendine ait binalar, devre mülkler, araziler, müstakil evler, vb.)
FAALİYET KONUSU	: Avrupakent Gayrimenkul Geliştirme A.Ş , Süleyman Çetinsaya tarafından 2011 yılında kurulmuştur. Şirket Artaş Grubu çatısı altında faaliyet göstermektedir. Avrupakent, Artaş Grubu'nun üretilen kendi bünyesinde bulundurduğu ticari gayrimenkulleri kiraya veren veya işleten bir şirkettir. Portföyünde tamamı kendine ait alışveriş merkezi ve oteller ile birlikte iştirakleri yer almaktadır. Bunların yanı sıra Artaş Grubu'nun geliştirdiği konut projelerinde yer alan market, restoran, okul vs. olarak hizmet veren bağımsız ticari üniteler bulunmaktadır. Ayrıca İstanbul'un çeşitli bölgelerinde proje geliştirilmek üzere arsaları mevcuttur.



3. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1 DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen Gayrimenkulün bugünkü pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

Pazar değeri:

Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

(a) "Tahmini tutar" ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak artırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

(b) "El değiştirmesinde kullanılacak" ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

(c) "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değer belirlenmesinin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır;

(d) "İstekli bir alıcı arasında" ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.



(e) "İstekli bir satıcı" ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

(f) "Muvazaasız bir işlem" ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

(g) "uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda" ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirilmeden önce gerçekleşmelidir,

(h) "Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri" ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

(i) "Zorlama altında kalmaksızın" ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.



- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım / satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

3.2 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor, müşteri talebine istinaden, gayrimenkulün/gayrimenkullerin pazar değerinin tespitine yönelik olarak Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) hükümleri ile Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayınlanan Uluslararası Değerleme Standartları (2017) esas alınarak hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

3.3 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülklerle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülkler şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlendirilmesi yapılan mülklerin yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.



4. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

4.1 TAPU KAYITLARI

SAHİBİ	: Avrupakent Gayrimenkul Geliştirme Anonim Şirketi
İLİ	: İstanbul
İLÇESİ	: Ümraniye
MAHALLESİ	: İnkılap
PAFTA NO	: 46
ADA NO	: 874
PARSEL NO	: 217
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ	: 2 Adet 38 Katlı, 2 Adet 32 Katlı, 2 Adet 20 Katlı, 1 Adet 19 Katlı, 1 Adet 5 Katlı Betonarme Apartman Ve Arsası ³
YÜZÖLÇÜMÜ (m²)	: 39.086,35 m ²
BLOK NO	: 2
KAT NO	: Bkz. Tablo
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	: Bkz. Tablo
BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	: Bkz. Tablo
ARSA PAYI	: Bkz. Tablo
YEVMIYE NO	: 10034
CİLT NO	: 239
SAYFA NO	: Bkz. Tablo
TAPU TARİHİ	: 03.03.2022

BB NO	BB NİTELİĞİ	KAT NO	ARSA PAYI	EKLENTİ	SAHİFE NO	UAVT
193	DÜKKAN	ZEMİN KAT	408/150580	1.BODRUMDA DEPO	23612	1100597051
194	DÜKKAN	ZEMİN KAT	366 /150580	1.BODRUMDA DEPO	23613	3423423601
196	DÜKKAN	ZEMİN KAT	403 /150580	1.BODRUMDA DEPO	23615	2313457182
197	DUBLEKS DEPOLU DÜKKAN	ZEMİN+1.KAT	1788 /150580	-	23616	2131359198

4.2 TAKYİDAT İNCELEMESİ

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Sistemi'nden 07.07.2023 tarihinde temin edilen değerlemeye konu bağımsız bölümlere ait takbis belgelerine göre taşınmazların

³ Kat irtifakı kurulmuş, kat mülkiyetine geçilmiştir.

üzerinde müştereken aşağıdaki notlar bulunmaktadır. Takbis belgelerinin bir sureti ise eklerde sunulmuştur.

Beyanlar Hanesinde:

- KM ne Çevrilmiştir. (Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.) (13.04.2022 / 17399)
- 3. Blok 4. Blok 5 Blok 6. Blok 7. Blok ve 8. Blok KM ne Çevrilmiştir. (Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.) (01.02.2022 / 4573)
- Yönetim Planı: 22/10/2020 (Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) (23.10.2020 / 38644)
- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) (09.12.2016 / 36708))

4.2.1 GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDEKİ TAKYİDATLAR HAKKINDA GÖRÜŞ

Rapor konusu taşınmazların üzerinde yönetim planı, kat mülkiyeti beyanı ve riskli yapı beyanı bulunmaktadır.

Yönetim planı ve kat mülkiyeti beyanı kat mülkiyeti kanunu kapsamında konulan beyanlardır.

Beyanlar bölümünde yer alan, riskli yapı beyanı ise ruhsat tarihi öncesi olması sebebiyle parsel üzerinde daha önce var olan eski yapılar için konulduğu ve halihazırda mevcut yapıları etkilemediği anlaşılmış olup taşınmazların alım, satım ve kiralanmasına engel teşkil etmemekle birlikte tapu müdürlüğüne başvurularak şerhin terkin ettirilmesi önerilmektedir. ⁴

4.2.2 GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDE TAKYİDAT VAR İSE TAKYİDAT GAYRİMENKULÜN SPK MEVZUATI HÜKÜMLERİNCE GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASINA İLİŞKİN GÖRÜŞ

Rapor konusu taşınmazların üzerinde iktisabını kısıtlayıcı herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

28 Mayıs 2013 tarih ve 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin, (Yatırımlara ve Faaliyetlere İlişkin Esaslar– 7. Bölüm) 22. Maddesinde “(a) Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler. Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan

⁴ 6306 Sayılı Kanun’un 8. Maddesinin 7. Bendinde “Riskli yapının yıktırılmasından sonra arsa haline gelen taşınmazın tapu kütüğünün beyanlar hanesindeki riskli yapı şerhi, riskli yapının yıktırılmasına ilişkin belgelere istinaden ilgililerin talebi üzerine veya Bakanlık veya İdarenin bildirimine üzerine ilgili tapu müdürlüğüne terkin edilir. Riskli yapışerhinin terkininden sonra da parselde yapılacak iş, işlem ve uygulamalar Kanun kapsamında yürütülür.” denilmektedir. Bu kapsamda ilgili şerhin terkin edilebilmektedir.

gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir. (b) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir. ”

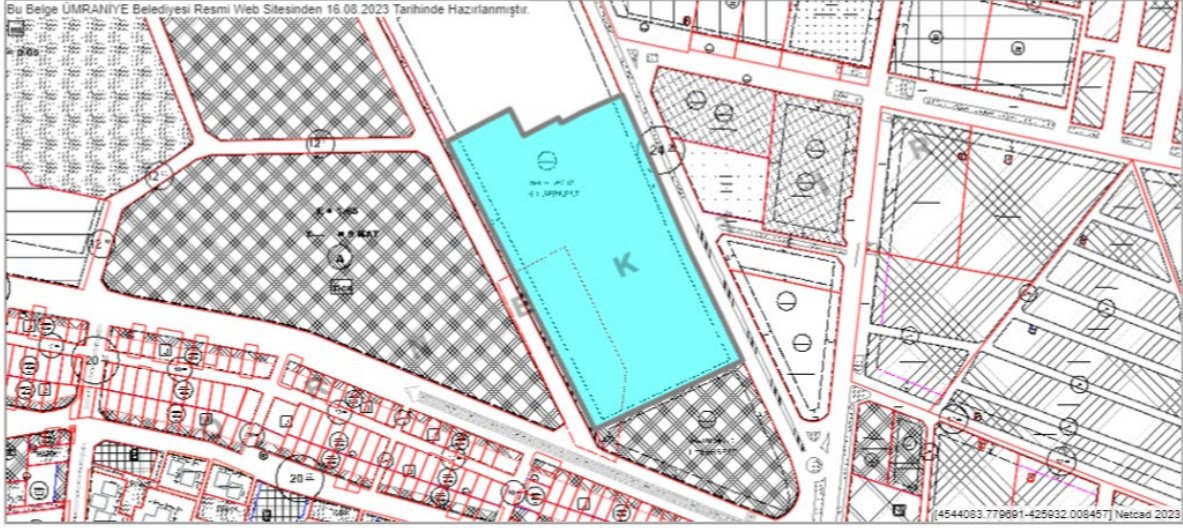
30. Maddesinde “(1) Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunulamaz. Bu hususa ortaklıkların esas sözleşmesinde yer verilmesi zorunludur. (2) Bu madde kapsamında temin edilecek krediler de bu Tebliğin 31 inci maddesi kapsamında değerlendirilir.” denilmektedir.

Taşınmazlara ait yapı kullanma izin belgesinin bulunması ve mevcut kullanımının tapu kayıtlarındaki niteliği ile uyumlu olmasının yanı sıra kısıtlayıcı takyidatların bulunmaması sebepleriyle gerekli belgelerin tam olması ve tapu takyidatları açısından taşınmazın GYO portföyünde “İşyeri” başlığı altında yer almasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

4.3 BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

4.3.1 İMAR DURUMU

Ümraniye Belediyesi’nde kurulan temaslarda rapora konu gayrimenkullerin 25.11.2007 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Ümraniye Uygulama İmar Planı kapsamında “Konut” alanında kaldığı ve yapılaşma şartlarının KAKS:1.50, TAKS:0,30 ve Hmax: 20 Kat şeklinde olduğu bilgisi edinilmiştir.



YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANI	
Ölçeği	1/1000
Tasdik Tarihi	13.02.1998 15.03.1999 17.04.2012 18.11.2012 15.05.2015 16.02.2016 21.04.2017 20.09.2022 30.11.2022
Mer'i İmar Planı	ÜMRANIYE REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI
Etap Bilgisi	-
Kısıtlama	*Metro Projesi güzergahında kaldığından İstanbul Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Daire Başkanlığından görüş alınmadan uygulama yapılamaz.
Açıklama	
Plan Fonksiyon Uyarı(*)	-
Fonksiyon (Parselin Fonksiyonda Kalan Alanı)	Konut Alanı (39084,79 m²)

KADASTRO			
İl	İSTANBUL	Pafta	P.46
İlçe	ÜMRANIYE	Ada / Parsel	874 / 217
Tapu Kütüğü	İNKILAP	Parsel Alanı	39.090,28 m ² (Tapu alanı değildir)
Bina Yüksekliği	0-SERBEST	Kat Adedi	-
Ön Bahçe	-	İnşaat Nizamı	-
Yan Bahçe	-	T.A.K.S	0,3
Arka Bahçe	-	K.A.K.S (Emsal)	-(1,50)
Bina Derinliği	-	Kot Alınacak Nokta	-

4.3.2 SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Değerleme konusu taşınmazlar 12.07.2013 tasdik tarihli plan kapsamında yer almakta olup imar durumunun son üç yıl içerisinde değişmemiş olduğu şifahen öğrenilmiştir.

4.3.3 BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİNDE GAYRİMENKULA AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER

Ümraniye Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivinde yapılan incelemelerde taşınmazlara ait aşağıdaki belgelerin bulunduğu şifahen öğrenilmiştir.



- 09.06.2017 tarih ve 17/6683 sayılı toplam 291 bağımsız bölüm ve 57.639,68 m² inşaat alanı için düzenlenmiş Yeni Yapı Ruhsatı,
- 18.10.2017 tarih 17/20009 sayılı toplam 291 bağımsız bölüm ve 57.639,38 m² inşaat alanı için düzenlenmiş Yenileme Ruhsatı,
- 14.03.2018 tarih 18/4915 sayılı toplam 291 bağımsız bölüm ve 57.699,52 m² inşaat alanı için düzenlenmiş Yenileme Ruhsatı,
- 05.05.2020 tarih 20/3731 sayılı toplam 291 bağımsız bölüm ve 57.699,52 m² inşaat alanı için düzenlenmiş İsim Değişikliği Ruhsatı,
- 21.04.2020 tarih 2020/3600 sayılı toplam 291 bağımsız bölüm ve 57.699,52 m² inşaat alanı için düzenlenmiş İsim Değişikliği Ruhsatı,
- 22.04.2020 tarih 20/3600 sayılı toplam 291 bağımsız bölüm ve 57.699,52 m² inşaat alanı için düzenlenmiş Tadilat Ruhsatı,
- 06.09.2020 tarih 2020/6345 sayılı toplam 197 bağımsız bölüm ve 50.196,63 m² inşaat alanı için düzenlenmiş Tadilat Ruhsatı,
- 11.09.2020 tarih 2020/6845 sayılı toplam 197 bağımsız bölüm ve 50.196,63 m² inşaat alanı için düzenlenmiş Yenileme Ruhsatı,
- 31.03.2022 tarih 22/2870 sayılı toplam 197 bağımsız bölüm ve 50.196,63 m² inşaat alanı için Yapı Kullanma İzin Belgesi,
- Bila tarih ve 20220/6365 nolu ruhsat eki kat irtifakına esas mimari proje.

Yanı sıra taşınmazların dosyasında yapılan incelemelerde herhangi bir olumsuz kararın bulunmadığı şifahen öğrenilmiştir.

4.3.4 YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu gayrimenkuller 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi olup, inşaat sürecinde yapı denetimi Atatürk Mahallesi, Yayla Sokak, No: 20, İç Kapı No:17 Ümraniye/İstanbul adresinde faaliyet gösteren Çırağan Yapı Denetim LTD. ŞTİ. tarafından gerçekleştirilmiştir.

4.3.5 ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

Taşınmazların yer aldığı 2. Blok'a ait 03.12.2020 tarih, Y2234F8FFF498 numaralı 49.992,71 m² kapalı kullanım alanı için düzenlenmiş "B" sınıfı enerji performansına sahip Enerji Kimlik Belgesi bulunmaktadır.

4.3.6 RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA İMAR KANUNU'NUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Yamanevler projesi için düzenlenmiş ruhsatlar, iskan belgeleri ve ruhsat eki onaylı mimari projeler mevcut olup gerekli tüm izin ve belgeler alınmıştır. 197 nolu bağımsız bölüme ilave yapılan yaklaşık 240 m² alanlı kış bahçesi bulunmakta olup sökülebilir nitelikte



basit yapı malzemelerinden imal edilmiş olması sebebiyle bu ilave yapı için yeniden ruhsat alınmasına gerek yoktur. ⁵

4.3.7 MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

İlgili mevzuat uyarınca parsel üzerinde yer alan proje için gerekli tüm izinler alınmış olup yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur.

Rapor konusu bağımsız bölümlerin belediye incelemesi itibariyle sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmalarında herhangi bir sakınca yoktur.

4.4 GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Değerlemesi yapılan gayrimenkullere ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere ilişkin bilgi aşağıda belirtilmiştir.

4.4.1 TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde tapu kaydında herhangi bir değişiklik olmadığı şifahen öğrenilmiştir.

4.4.2 HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ

Gayrimenkuller için hukuki olarak herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.

4.5 YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER

Gayrimenkule ilişkin olarak yapılmış herhangi bir Satış Vaadi Sözleşmesi, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri ile ilgili bir bilgi bulunmamaktadır.

⁵ Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin Yapı ruhsatı gerekmeyen inşai faaliyetler / 59. Maddesinin 1. bendinde "Basit tamir ve tadiller, balkonlarda yapılan açılır kapanır katlanır cam panel uygulamaları, korkuluk, pergola, çardak/kameriye ve benzerlerinin yapımı ile bölme duvar, bahçe duvarı, duvar kaplamaları, baca, saçak, çatı ve benzeri elemanların tamiri ve pencere değişimi ruhsata tabi değildir. Ayrıca iç mekânların tasarımına dair iç mekân projesi değişikliği ile taşıyıcı sistemi ve yangın güvenliğini etkilemeyen mahal listesi değişiklikleri de ruhsata tabi değildir" denilmekte olup ilave inşa edilmiş alan için yeniden ruhsat düzenlenmesi ya da benzeri bir başvuruya gerek duyulmayacağı değerlendirilmiştir.

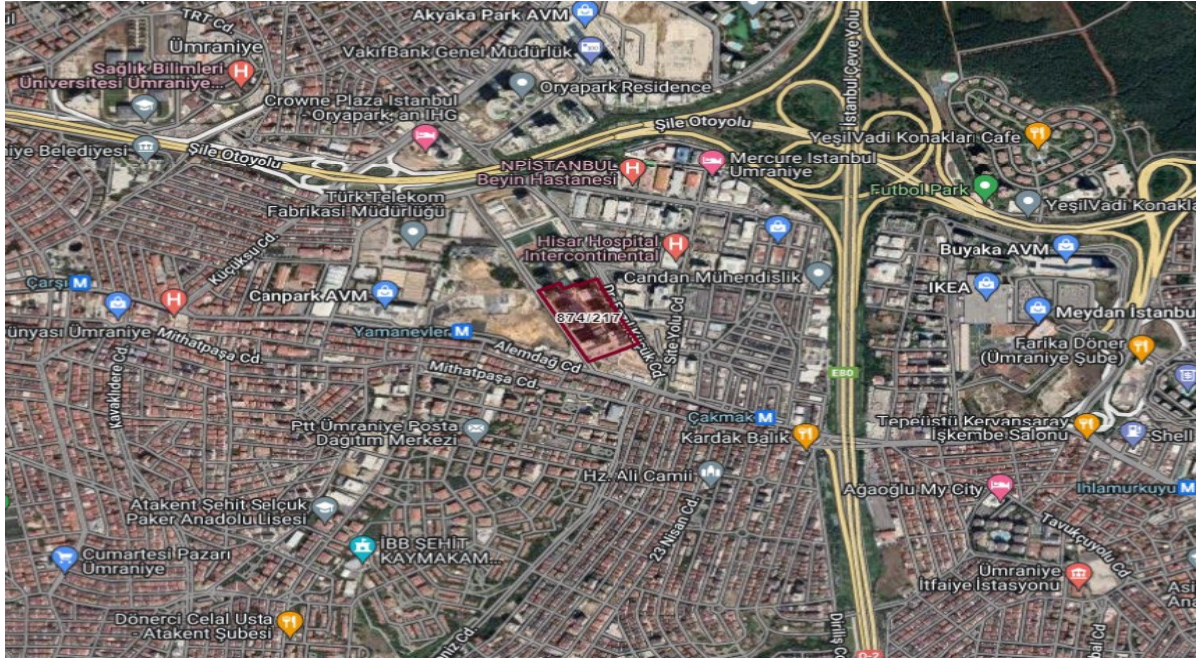
5. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

5.1 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

Değerlemeye konu taşınmazlar, İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Yamanevler Mahallesi, Dr. Fazıl Küçük Caddesi üzerinde ve 874 ada 217 parselde yer alan Yamanevler Sitesi bünyesindeki 2. Blok'un zemin katında konumlu olan 193, 194, 196 bağımsız bölüm nolu ve sırasıyla 8/1BD, 8/1BE, 8/1BG kapı numaralı 3 adet dükkan ile 197 bağımsız bölüm ve 8/1BH kapı numaralı dubleks depolu dükkan olmak üzere toplam 4 adet bağımsız bölümdür.

Taşınmazların yer aldığı Yamanevler Sitesi; kuzeydoğu cephede Dr. Fazıl Küçük Caddesi'ne cephelidir. Yamanevler Sitesi'nin yakınında Alemdağ Caddesi, Hisar Hospital İntercontinental, Güven Sanayi Sitesi, Yamanevler Metro İstasyonu, Çakmak Metro İstasyonu, Canpark AVM, Oryapark Rezidans ve Oryapark AVM, Buyaka AVM, markalı konut projeleri ve iç kesimlerde ise 6-8 katlı konut amaçlı kullanılan apartmanlar bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmazların dahilinde bulunduğu Yamanevler Sitesi, Dr. Fazıl Küçük Caddesi'ne cepheli olması, İstanbul Çevreyolu (E80) ve Şile Otoyolu bağlantılarına yakın konumda olması, Yamanevler ve Çakmak Metro İstasyonları'na yürüme mesafesinde olması sayesinde ulaşım açısından avantajlı bir bölgede bulunmaktadır.

Ayrıca bölgede yapımı tamamlanan ve inşası devam eden konut projeleri ve benzeri yapıların mevcudiyeti taşınmazların prestijini arttıran bir etmendir.



5.2 GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR

- Raporla konu taşınmazların konumlu olduğu Yamanevler Sitesi, 2 ayrı parsel üzerinde ve ayrıık nizamda inşa edilmiş toplam 13 adet bloktan oluşmaktadır.



- Taşınmazların konumlu olduğu "2" nolu blok ise 39.086,35 m² yüzölçümü büyüklüğüne sahip 874 ada, 217 nolu parsel üzerinde konumlu olup parsel bünyesinde 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 ve 8 nolu olmak üzere toplam 8 adet blok bulunmaktadır.
- Site bünyesinde açık ve kapalı otopark, fitness, sosyal alanlar ve 7/24 güvenlik imkanı mevcuttur.
- Rapora konu taşınmazların konumlu olduğu "2" nolu blok parselin güney sınırında ve sol tarafta yer almaktadır.
- 2 nolu blok; 3 bodrum, zemin, 34 normal kat, kazan dairesi katı ve asansör makine dairesi katı olmak üzere toplam 40 katlıdır.
- Mimari projesine göre binanın 3. bodrum katında, kapalı otopark ve bina ortak alanları; 2. bodrum katında kapalı otopark, genel depo, depo, pilates odası, spor odaları, soyunma odaları ve bina ortak alanları; 1. bodrum katında zemin katta yer alan dükkanlara ait depo alanları, kapalı otopark ve bina ortak alanları; zemin katında bina girişi, 6 adet dükkan, 1 adet dubleks depolu dükkan, 1 adet tripleks depolu dükkan; 1. normal katında zemin katta yer alan 2 dubleks ve tripleks dükkana ait mahaller; 2. normal katında, 5 adet daire ve zemin katta yer alan tripleks dükkana ait mahaller; 3 ila 34. normal katlarında ise muhtelif sayıda daire olmak üzere toplam 197 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- Yapı kullanma izin belgesinden anlaşılacağı üzere değerlendirme konusu taşınmazların bulunduğu Yamanevler 2. Blok inşaatı 2022 yılında tamamlanmıştır.
- Rapora konu 193, 194 ve 196 nolu bağımsız bölümler; binanın zemin katında konumlu ve tek yöne (güney); 197 nolu bağımsız bölüm ise binanın zemin ile 1. normal katlarında konumlu ve üç yöne (kuzey-güney-batı) cephelidir.
- **Rapora konu 193 nolu bağımsız bölüm**, brüt 135 m² kullanım alanı dükkan ve kadın-erkek WC hacimlerinden oluşacak şekilde tasarlanmıştır. Yanı sıra bodrum katta brüt 135 m² kullanım alanlı depo alanı bulunmaktadır.
- **Rapora konu 194 nolu bağımsız bölüm**, brüt 128 m² kullanım alanı dükkan, kadın-erkek WC ve balkon hacimlerinden olacak şekilde tasarlanmıştır. Yanı sıra bodrum katta brüt 106 m² kullanım alanlı depo alanı bulunmaktadır.
- **Rapora konu 196 nolu bağımsız bölüm**, brüt 143 m² kullanım alanı dükkan ve kadın-erkek WC hacimlerinden oluşacak şekilde tasarlanmıştır. Yanı sıra bodrum katta brüt 126 m² kullanım alanlı depo alanı bulunmaktadır.
- 193, 194 ve 196 nolu bağımsız bölümlerin yerinde yapılan incelemelerinde ise WC hacimlerinin inşa edilmediği ve ince inşai faaliyetlerin tamamlanmadığı tespit edilmiş ancak natamam olarak satış ve kiralama yapılmaması sebebiyle taşınmazların tamamlanmış oldukları değerlendirilmiştir.
- **Rapora konu 197 nolu bağımsız bölümün** zemin katında brüt; 420 m² kullanım alanı; dükkan, kadın-erkek WC ve balkon hacimleri ile 1. normal katında brüt 232 m² kullanım alanlı dükkan hacmi olmak üzere toplam brüt 652 m² kullanım alanı olacak



şekilde tasarlanmıştır. Yanı sıra bodrum katta brüt 512 m² kullanım alanlı depo alanı bulunmaktadır.

- Ancak yerinde yapılan incelemelerde, 197 nolu bağımsız bölümün Yamanevler Satış Ofisi olarak kullanıldığı ve kullanım amacına uygun şekilde yeniden bölümlendirildiği ve zemin katta taşınmazın kuzey sınırında projesine aykırı olarak yaklaşık 240 m² kullanım alanlı kış bahçesi oluşturulduğu tespit edilmiştir.
- Natamam dükkanların zeminleri ve tavanları brüt beton olup duvarlarda herhangi bir sıva işlemi yapılmamıştır.
- Satış ofisi olarak kullanılan 197 nolu bağımsız bölümün ise zeminleri seramik kaplama, duvarları saten boyalı tavanları asma tavandır. Dış kapı ve vitrin doğramaları camlı alüminyum doğramadır.
- Taşınmazların bodrum katta bulunan depo alanları eklenti niteliğinde olması sebebiyle kullanım alanı hesabına dahil edilmemiş, değer takdirinde şerefiye olarak dikkate alınmıştır.
- 197 nolu bağımsız bölümde projeye aykırı olarak oluşturulan 240 m² kullanım alanlı kış bahçesi mevcut değer takdirinde şerefiye olarak dikkate alınmıştır.
- Taşınmazlara ait yasal ve mevcut kullanım alanları ve depo alanları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

BAĞIMSIZ BÖLÜM	KAT	YASAL KULLANIM ALANI (m ²)	MEVCUT KULLANIM ALANI (m ²)
193	ZEMİN	135 m ² (+ 135 m ² Depo)	135 m ² (+135 m ² Depo)
194	ZEMİN	128 m ² (+ 106 m ² Depo)	128 m ² (+106 m ² Depo)
196	ZEMİN	143 m ² (+ 126 m ² Depo)	143 m ² (+126 m ² Depo)
197	ZEMİN+1.KAT	652 m ² (+ 512 m ² Depo)	652 m ² (+ 512 m ² Depo, + 240 m ² Kış Bahçesi)
TOPLAM		1.058 m² (+ 879 m² Depo)	1.058 m² (+ 879 m² Depo, + 240 m² Kış Bahçesi)

5.3 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Değerleme işlemi olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

5.4 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Uluslararası Değerleme Standartları (2017) 140-1. Maddesine göre "en verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek değer elde edileceği kullanımdır."şeklindedir.

Ayrıca Uluslararası Değerleme Standartları (2017) 140-5. Maddesi'nde ise "En verimli ve en iyi kullanım belirlenirken:

(a) Bir kullanımın fiziksel olarak mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, katılımcılar tarafından makul olarak görülen noktalar,

(b) Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili şehir planlamaları/imar durumu gibi tüm kısıtlamalar ve bu kısıtlamaların değişme olasılığı,

(c) Kullanımın finansal karlılık şartı bakımından, fiziksel olarak mümkün olan ve yasal olarak izin verilen alternatif bir kullanımın, tipik bir katılımcıya, varlığın alternatif kullanıma dönüştürme maliyetleri hesaba katıldıktan sonra, mevcut kullanımından elde edeceği getirinin üzerinde yeterli bir getiri üretilip üretmeyeceği dikkate alınır.” denilmektedir.

Bu tanım ve detaylardan hareketle gayrimenkullerin lokasyonu, kullanım fonksiyonları, fiziksel özellikleri ile yasal izinleri dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin projede tasarlandıkları gibi kullanılmalrı olduğu görüş ve kanaatindeyiz.

6. BÖLÜM GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

6.1 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

Ülkemizde özellikle 2001 yılında yaşanan ekonomik krizle başlayan dönem, yaşanan diğer krizlere paralel olarak tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul piyasasında da önemli ölçüde bir daralmayla sonuçlanmıştır. 2001-2003 döneminde gayrimenkul fiyatlarında eskiye oranla ciddi düşüşler yaşanmış, alım satım işlemleri yok denecek kadar azalmıştır.

Sonraki yıllarda kaydedilen olumlu gelişmelerle, gayrimenkul sektörü canlanmaya başlamış; gayrimenkul ve inşaat sektöründe büyüme kaydedilmiştir. Ayrıca 2004-2005 yıllarında oluşan arz ve talep dengesindeki tutarsızlık, yüksek talep ve kısıtlı arz, fiyatları hızla yukarı çekmiştir. Bu dengesiz büyüme ve artışların sonucunda 2006 yılının sonuna doğru gayrimenkul piyasası sıkıntılı bir sürece girmiştir. 2007 yılında Türkiye için iç siyasetin ağır bastığı ve seçim ortamının ekonomiyi ve gayrimenkul sektörünü durgunlaştırdığı gözlenmiştir. 2008 yılı ilk yarısında iç siyasette yaşanan sıkıntılar, dünya piyasasındaki daralma, Amerikan Mortgage piyasasındaki olumsuz gelişmeler devam etmiştir. 2008 yılında ise dünya ekonomi piyasaları çok ciddi çalkantılar geçirmiştir. Yıkılmaz diye düşünülen birçok finansal kurum devrilmiş ve global dengeler değişmiştir.

Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkar davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu şu anda faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

Öte yandan 2009 yılı gayrimenkul açısından dünyada ve Türkiye'de parlak bir yıl olmamıştır. İçinde bulunduğumuz yıllar gayrimenkul projeleri açısından finansmanda seçici olunan yıllardır. Finans kurumları son dönemde gayrimenkul finansmanı açısından kaynaklarını kullanırmak için araştırmalara başlamışlardır.

2010 ila 2014 yılları içerisinde ise siyasi ve ekonomik verilerin inşaat sektörü lehine gelişmesiyle birlikte gayrimenkul yatırımlarında daha çok nakit parası olan yerli yatırımcıların gayrimenkul portföyü edinmeye çalıştığı bir dönem yaşanmış, ayrıca 2012 ile 2015 yılları arasında ise faizlerin düşük seviyelerde (2013 yılı Mayıs ayında Cumhuriyet tarihinin en düşük seviyesi olan %5 oranına kadar düşmüştür) olması orta sınıfın konut



ihtiyacını karşılamaya yöneldiği ve gayrimenkul fiyatlarının sürekli arttığı bir dönem olmuştur.

2014 yılından sonra faiz oranlarındaki artışla birlikte gayrimenkule olan ilgide azalmalar başlamış, 2016 yılındaki darbe girişimi, dünya piyasalarındaki daralma ve diğer jeopolitik gelişmeler ışığında Türkiye ekonomisinde de durağanlık başlamış, ancak ülkedeki gayrimenkulün getirisinin ve faizlerin halen makul düzeyde olması en etken faktör olmak üzere 2016 ve 2017 yıllarındaki satılan konut sayısı bir önceki yıla göre daha yüksek sayıda gerçekleşmiştir.

Yüksek satış oranlarına rağmen oluşan yüksek konut stoğu ile birlikte 2018 yılı başında gerçekleşen döviz hareketliliği Türkiye ekonomisi ve gayrimenkul sektöründe daralmaya yol açmış ve fazilerin de artması ile birlikte 2018 beklentilerin çok altında başlamış ve yatayda seyretmiştir.

2019 yılı ve 2020 yılı ilk çeyreği de da 2018 yılı boyunca süren daralmanın devam ettiği bir dönem olarak geçmiştir. 2020 yılının 2 ve 3. çeyrekleri ise özellikle Haziran ve Temmuz aylarındaki kredi kampanyalarıyla gayrimenkul fiyatlarının daha yüksek bedellerle talep gördüğü ve hatta piyasada oluşan yüksek taleple gayrimenkullerin fiyatlarında artış yaşandığı bir dönem olmuştur.

Geçmiş dönem bize gayrimenkul sektöründe her dönemde ihtiyaca yönelik gayrimenkullerin "erişilebilir fiyatlı" olduğu sürece satılabilmekte mesajını vermektedir. Kısa bir projeksiyonda dış ya da doğal etkenlerin (Ortadoğu'da yaşanan bölgesel savaş, global para politikaları, COVID19 Pandemisi vs.) mevcut piyasa şartlarına etkisinin minimum düzeyde olacağı kabulüyle gayrimenkul piyasasında toparlanma olacağı düşünülebilir. Ancak 2018 ve 2019 yıllarında gayrimenkul fiyatlarında yaşanan düşüşlerle birlikte piyasada minimum seviyeye kadar gerileyen gayrimenkul fiyatlarının her ne kadar 2020 Haziran ve Temmuz aylarındaki düşük faizli kredilerle piyasa normallerine ulaştığı görülmüşse de 2020 yılının kalan döneminde ve 2021 yılı ilk 2 çeyreğinde stabil kaldığı ve sonrasında ise döviz kurunda yaşanan artışların inşaat maliyetlerine yansımaları ile birlikte gayrimenkul fiyatlarının bu sefer piyasa normallerinin üzerinde artış gösterdiği görülmüştür. Türkiye genelinde gayrimenkul fiyatlarında kısa sürede %60-70'lere varan artışlar yaşanmış ve piyasadaki gayrimenkuller erişilebilir fiyatların üzerinde pazarlanmaya başlanmıştır.

2022 yılının ilk aylarında global krizler ve savaşlar sebebiyle ekonomideki belirsizlikler artmış ve COVID pandemisi etkileri de bitmemiştir. Global ölçekteki bu olayların petrol ve altın gibi emtiaların fiyatlarına artış olarak yansımaları ile ekonomideki belirsizlik düzeyi daha çok artmış ve artan inşaat maliyetleri gibi nedenlerle de gayrimenkuller için istenen fiyatlar yükselmiş piyasada yüksek fiyatlı gayrimenkuller pazarda kalmış ve piyasa durgunlaşmıştır.

2023 yılı itibariyle ise orta ve alt kesim tarafından talep görecebilecek ulaşılabilir fiyatlı gayrimenkuller dışında gayrimenkul alım – satım oranları düşmüş, bu düşüşe rağmen



enflasyon ve döviz bazlı ekonomik olumsuzlukların yanı sıra 06 Şubat 2023 tarihindeki depremler ve çok sayıda konut ve işyerinin hasar almış olması sebebiyle oluşan göçün de etkisiyle kiralar ve satış için istenen fiyatlar artmıştır. Bu artışlara rağmen kredi imkanlarının da kısıtlı olması sebebiyle gayrimenkul satışları belirli bir seviyenin altında devam etmektedir.

Ekonomi ve gayrimenkul piyasasındaki bu gelişmelerle birlikte 2023 yılının kalanında daha çok nakit parası olan yerli ve yabancı yatırımcıların pazara göre makul fiyatlı ya da proje özellikleri ile öne çıkan gayrimenkullerden seçerek portföy edinmeye çalışacağı bir dönem olacağı öngörülmektedir.

6.2 TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER

Tehditler:

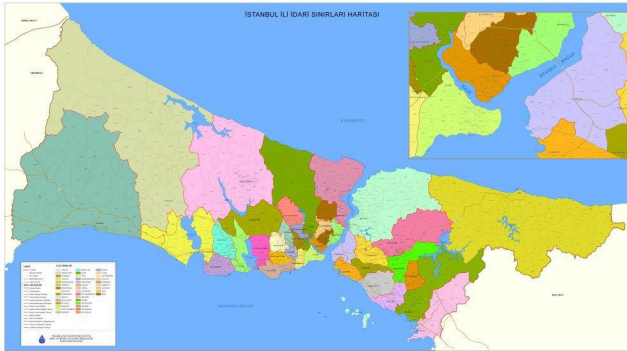
- FED'in parasal genişleme politikasını yavaşlatarak faiz artırımı sürecine girmesi, bunun sonucu olarak da Türkiye piyasası üzerinde baskı yaratması,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibariyle jeopolitik risklere açık olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yatırımları yavaşlaması ve talebin azalması,
- Son dönemde döviz kurundaki artışın faizler üzerindeki baskıyı artıyor olması.

Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Son dönemde gayrimenkule olan yabancı ilgisinin artıyor olması,
- Özellikle kentsel dönüşümün hızlanmasıyla daha modern yapıların inşa edilmesi,
- Konut alımında devlet desteği gibi teşvik amacıyla alınan önlemler,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi.

6.3 BÖLGE ANALİZİ

6.3.1 İSTANBUL İLİ



İstanbul, 42° K, 29° D koordinatlarında yer alır. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur. İstanbul, batıda Avrupa yakası ve doğuda Asya yakası olmak üzere iki kıta

üzerinde kurulu tek metropoldür.

İstanbul'un yazları sıcak ve nemli; kışları soğuk, yağışlı ve bazen karlıdır. Yıllık yağmur düşüşü 870mm'dir. Nem yüzünden, hava sıcak olduğundan daha sıcak; soğuk olduğundan daha soğuk hissedilebilir. Kış aylarındaki ortalama sıcaklık 7°C ile 9°C



civarındadır. Kış aylarında bir iki hafta kar yağabilir. Haziran'dan Eylül'e kadar ortalama sıcaklık 28°C'dir.

Dünyanın en eski şehirlerinden olan İstanbul, 330 - 395 yılları arasında Roma İmparatorluğu, 395 - 1204 ile 1261 - 1453 yılları arasında Bizans İmparatorluğu, 1204 - 1261 arasında Latin İmparatorluğu ve son olarak 1453 - 1922 yılları arasında Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yapmıştır.

İstanbul'un kuzey ve güneyi denizlerle çevrilidir. Kuzeyinde Karadeniz, güneyinde Marmara Denizi vardır. Batısında Tekirdağ'ın Çerkezköy, Çorlu, Marmara Ereğlisi ve Saray ilçeleri, doğusunda Kocaeli'nin Gebze, Körfez ve Kandıra ilçeleri bulunur. Boğaziçi'ndeki Fatih Sultan Mehmet, Boğaziçi ve Yavuz Sultan Selim Köprüleri şehrin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul, idari olarak 39 ilçeden oluşmaktadır. Bu ilçelerin 25'i Avrupa Yakası'nda, 14'ü ise Anadolu Yakası'ndadır. İstanbul'un ilçeleri üç ana bölgeye ayrılmaktadır.

Yaklaşık 15 milyonluk nüfusuyla dünyanın en kalabalık şehirlerinden olan İstanbul'un nüfusu son 25 yılda 4 katına çıkmıştır. İstanbul'da yaşayanların yaklaşık %65'i Avrupa yakasında; %35'si de Anadolu yakasında yaşar. İşsizlik sebebi ile birçok insan İstanbul'a göç etmiş, genelde şehir etrafında gecekondu mahalleleri oluşturmuştur.

İstanbul kent ölçeğinde son yirmi yılda hızlı bir dönüşüm yaşamıştır. Kent merkezinde yaşayan üst gelir gurubu mensupları, Avrupa ve Amerika'daki dönüşüme benzer şekilde kent çeperinde bulunan doğayla iç içe düşük yoğunluklu konut alanlarına taşınmışlardır.

6.3.2 ÜMRANIYE İLÇESİ

Ümraniye, İstanbul ilinin ilçelerinden biridir. İstanbul'un nüfus bakımından en kalabalık dördüncü, Anadolu Yakası'nın en kalabalık ilçesidir. İlçe 35 mahalleden oluşur. 22 bin hektarlık bir yerleşim alanına sahiptir. Batıdan Üsküdar, güneyden Ataşehir, doğudan Sancaktepe, kuzeydoğudan Çekmeköy ve kuzeybatıdan Beykoz ilçeleriyle çevrilidir. Ümraniye İstanbul'un en hızlı kentleşen ve nüfusu hızla artan; köy ve yöre geleneklerinin de aynen muhafaza edildiği bir kentleşme örneğidir. Ümraniye, ekonomik çeşitlilik açısından çok zengin bir yöredir. Küçük imalat sanayisinden konfeksiyona, yedek parça ve ağaç ürünleri üretimine kadar çeşitlilik göstermektedir.

Ümraniye'nin doğusunda Sancaktepe, güneyinde Ataşehir, batısında Üsküdar, kuzeyinde Çekmeköy ve Beykoz ilçeleri yer almaktadır. Ümraniye'nin denizden yüksekliği 120 metre olup, doğuya doğru Yukarı Dudullu kısmında 180 metreye kadar çıkar. Yüzölçümü 45 km² dir. İlçe sınırları içinde büyük dağ, göl ve akarsu yoktur. Geçmişte ormanlar ile kaplı iken tahribat nedeniyle küçük topluluklar halinde bulunan birkaç yer dışında orman kalmamıştır.

İlçede hem Karadeniz hem Akdeniz iklim özellikleri görülür. Kışları Akdeniz bölgesi gibi cephesel yağışların etkisi altında kalırken, yazları Karadeniz'in etkisiyle Akdeniz bölgesi kadar kurak geçmez. Yükseltinin az olması yağış miktarının fazla olmasını engeller. Her ne



kadar boğazdan gelen deniz ikliminden etkilense de Çamlıca tepelerinin engellemesiyle karasal iklimin özellikleri de görülebilmektedir.

İlçede toplam 60.014 ana taşınmaz, 189.131 bağımsız bölüm, 199.700 malik mevcut olup, 43 personel ile hizmet veren Tapu Müdürlüğü tarafından 2014 yılında toplam 45.046 işlem yapılmış olup, bunlar; 12.969 satış, 37 satış, 897 intikal, 48 taksim, 2.836 ipotek, 6.360 ipotek terkin, 98 cins tashihi, 780 diğer tashihler, 3 imar uygulaması, 684 kat irtifakı, 640 kat mülkiyeti, 341 kamulaştırma, 28.089 diğer işlemlerdir.

İstanbul Kadastro Müdürlüğüne bağlı olup, 3 ilçeye hizmet veren Ümraniye Kadastro Mühendisliği bünyesinde Ümraniye’de 57.300 tescilli taşınmaz mevcut olup, 2014 yılında 607 Aplikasyon, 21 ihdas, 894 plan örneği (çap), 44 ifraz, 406 yola terk, 169 tevhit, 720 cins değişikliği, 12 irtifak hakkı tesisi, 10 alan düzenlemesi, 5 kamulaştırma haritası, 256 diğer tescile konu işlem olmak üzere toplam 3.144 işlem gerçekleştirilmiştir.

6.4 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler:

- Merkezi konumları,
- Ulaşım imkanlarının kolaylığı,
- Tamamlanmış altyapı,
- Modern şehircilik anlayışına uygun olarak planlanmış olmaları,
- Sosyal donatılara sahip site bünyesinde konumlu olmaları,
- İnşai kalitesinin yüksek olması,
- Kat mülkiyetine geçilmiş olması.

Olumsuz etken:

- Gayrimenkul piyasasındaki belirsizliklerin mevcudiyeti,
- Son dönemde para piyasalarında yaşanan alışla gelmişin dışındaki hareketlilik.

6.5 EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI

Piyasa araştırması yapılırken Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği’nin yayınladığı Uluslararası Değerleme Standartları hükümleri esas alınmak suretiyle konu taşınmazla aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklar seçilmiştir.

Rapor konusu gayrimenkullere emsal teşkil edebilecek aynı bölgede yer alan ve benzer nitelikteki gayrimenkuller aşağıda sıralanmıştır.

Bölgede Konumlu Olan Satılık Dükkan Emsalleri;

1. Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı bölgede Alemdağ Caddesi üzerinde, Canpark AVM’nin karşısında yer alan, bodrum ve zemin katlarda 200’er m² kullanım alanlı olmak üzere toplam brüt 400 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, bodrum ve zemin katlarda 175’er m² kullanım alanlı olmak üzere toplam brüt 350 m² kullanım alanlı olduğu düşünülen, dükkan, 29.000.000 TL (138.095,-TL/m²) bedelle satılıktır. (0536 866 26 70) Bodrum kat alanı zemin kat alanına 1/5 oranında indirgenmiştir. Ticari



- potansiyeli bakımından kısmen yüksek şerefliyi ancak yüksek nitelikli site bünyesinde yer almaması sebebiyle düşük şerefliyi olarak değerlendirilmiştir.
2. Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı bölgede Alemdağ Caddesi üzerinde yer alan, zemin katta konumlu ve brüt 180 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen ve düşünülen dükkan, 26.500.000 TL (147.222,-TL/m²) bedelle satılıktır. (0534 732 94 90) Ticari potansiyeli bakımından kısmen yüksek şerefliyi ancak yüksek nitelikli site bünyesinde yer almaması sebebiyle düşük şerefliyi olarak değerlendirilmiştir.
 3. Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı bölgede Alemdağ Caddesi üzerinde, bodrum, zemin ve asma katlarda 100'er m² kullanım alanlı olmak üzere toplam brüt 300 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen dükkan, 20.000.000 TL (142.857,-TL/m²) bedelle satılıktır. (0532 262 18 17) Bodrum ve asma kat alanı zemin kat alanına 1/5 oranında indirgenmiştir. Ticari potansiyeli bakımından kısmen yüksek şerefliyi ancak yüksek nitelikli site bünyesinde yer almaması sebebiyle düşük şerefliyi olarak değerlendirilmiştir.
 4. Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı bölgede Alemdağ Caddesi üzerinde, zemin ve asma kat olmak üzere iki katlı ve toplam 160 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, zemin katta 100 m² asma katta 50 m² olmak üzere toplam 150 m² kullanım alanlı olduğu düşünülen dükkan, 16.500.000 TL (150.000,-TL/m²) bedelle satılıktır. (0530 280 31 45) Asma kat alanı zemin kat alanına 1/5 oranında indirgenmiştir. Ticari potansiyeli bakımından kısmen yüksek şerefliyi ancak yüksek nitelikli site bünyesinde yer almaması sebebiyle düşük şerefliyi olarak değerlendirilmiştir.
 5. Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı bölgede Alemdağ Caddesinin paralelinde yer alan, zemin katta konumlu ve brüt 60 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen ve düşünülen iki dükkan, 7.750.000 TL (129.166,-TL/m²) bedelle satılıktır. (0530 263 40 99) Ticari potansiyeli bakımından kısmen yüksek şerefliyi ancak yüksek nitelikli site bünyesinde yer almaması sebebiyle düşük şerefliyi olarak değerlendirilmiştir.

Bölgede Konumlu Olan Kiralık Dükkan Emsalleri;

6. Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı bölgede Site Yolu Caddesi üzerinde plaza bünyesinde yer alan, zemin katta 70 m² kullanım alanlı ve asma katta 30 m² kullanım alanlı ve 100 m² ön kullanım alanı bulunan olmak üzere toplam brüt 130 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, dükkan, 60.000 TL (545,-TL/m²) bedelle kiralıktır. (0505 259 44 39) Asma kat alanı zemin katta 1/3 oranda indirgenmiştir. Ticari potansiyeli bakımından kısmen düşük şerefliyedir.
7. Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı bölgede Alemdağ Caddesi üzerinde Yamanevler projesinin karşısında yer alan, zemin katta 121 m² kullanım alanlı ve bodrum katta 105 m² kullanım alanlı olmak üzere toplam brüt 226 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen ve düşünülen, dükkan, 75.000 TL (528,-TL/m²) bedelle kiralıktır. (0505 000 20 75) Bodrum katta depo alanı zemin katta 1/5 oranda indirgenmiştir. Ticari potansiyeli bakımından kısmen yüksek şerefliyi, yüksek nitelikli site bünyesinde yer almaması



sebebiyle düşük şerefiyelidir. Yanı sıra taşınmazın uzun süredir kiralanamaması sebebiyle düşük şerefiyeli olarak değerlendirilmiştir.

8. Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı bölgede Alemdağ Caddesi üzerinde yer alan, zemin katta 110 m² kullanım alanlı, bodrum katta 40 m², asma katında 80 m² kullanım alanlı olmak üzere toplam brüt 230 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, zemin katta 80 m² kullanım alanlı, bodrum katta 20 m², asma katında 50 m² kullanım alanlı olmak üzere toplam brüt 150 m² kullanım alanlı olduğu düşünülen dükkan, 35.000 TL (347,-TL/m²) bedelle kiralıktır. (0533 314 97 94) Bodrum kat alanı 1/5 ve asma kat alanı 1/3 oranında zemin kata indirgenmiştir. Yüksek nitelikli site bünyesinde yer almaması, eski yapı bünyesinde konumlu olması ve içerisinin bakımsız olması sebebiyle düşük şerefiyelidir. Yanı sıra taşınmazın uzun süredir kiralanamaması sebebiyle düşük şerefiyeli olarak değerlendirilmiştir.
9. Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı bölgede Oryapark projesi bünyesinde yer alan, bodrum, zemin ve teras katı olmak üzere 3 katlı ve toplam brüt teras dahil 500 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, zemin katta 150 m² kullanım alanlı, bodrum katta 150 m² kullanım alanlı olmak üzere toplam brüt 300 m² (+200 m² teras) kullanım alanlı olduğu düşünülen dükkan, 140.000 TL (746,-TL/m²) bedelle satılıktır. (0539 820 49 67) Bodrum kat alanı zemin kata 1/4 oranda indirgenmiştir. Site bünyesindeki konumu ve ticari potansiyeli sebebiyle kısmen düşük şerefiyelidir.



7. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ

7.1 GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ



Gayrimenkullerin pazar değerinin tahmininde; **pazar yaklaşımı**, **gelir yaklaşımı** ve **maliyet yaklaşımı** kullanılır. Bu yöntemlerin uygulanabilirliği, tahmin edilen değer tipine

ve verilerin kullanılabilirliğine göre değişmektedir. Pazar değeri tahminleri için seçilen her tür yaklaşım pazar verileriyle desteklenmektedir.

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup, aşağıda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir.

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Bu çalışmamızda; rapora konu taşınmazların pazar değerinin tespitinde **Pazar yaklaşımı** ve **gelir yaklaşımı** kullanılmıştır.

8. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

8.1 PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ, PAZAR DEĞERİ HESABI ve ANALİZİ

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. (UDS 2017)

Yukarıdaki tanımdan hareketle bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu gayrimenkul/gayrimenkulleri için m² birim değeri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller, konum, fonksiyonel kullanım ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.



Gayrimenkulün pazar değerinin tespitinde pazarda bulunan emsal gayrimenkullerin sahip oldukları olumlu, olumsuz ve benzer özelliklere göre karşılaştırılması ve uyumlaştırılması yoluna gidilmiştir. Bu kapsamda emsal gayrimenkuller; konum / lokasyon, büyüklük, imar durumu, yapılaşma hakkı, fiziksel özellik gibi kriterler doğrultusunda değerlendirilmiştir. Puan aralıkları mesleki deneyim ve şirketimizdeki diğer verilerden elde edilmiştir.

8.1.1 SATILIK DÜKKAN EMSALLERİNİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ

Emsal No	1	2	3	4	5
Kullanım Alanı (m ²)	210	180	140	110	60
İstenen Fiyat (TL)	29.000.000	26.500.000	20.000.000	16.500.000	7.750.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	27.840.000	25.175.000	18.600.000	15.345.000	7.362.500
Birim Değer (TL/m ²)	132.570	139.860	132.855	139.500	122.710
Konum/Şerefiye Düzeltmesi (%)	15%	10%	15%	10%	20%
Kullanım Alanı Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	0%	0%
Bina Yapım Kalitesi/Yaşı (%)	5%	5%	5%	5%	10%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	20%	15%	20%	15%	30%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	159.084	160.839	159.426	160.425	159.523
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	159.860				

Rapora konu taşınmazlar ile bölgede yer alan benzer özelliklere sahip satılık dükkan emsalleri araştırılmıştır. Bulunan emsaller üzerinde konum ve inşaat kalitesi düzeltmeleri yapılmış yanı sıra pazarlık payları ve şerefiyeleri de dikkate alınarak **159.860,-TL/m²** birim değer hesaplanmıştır.

Ayrıca taşınmazlara ait bodrum kat alanı 1/5 oranında, 197 nolu bağımsız bölüme ait 1. normal kat alanı ise 1/3 oranında zemine indirgenerek hesaplanan düzeltilmiş alanlar ile m² birim değerleri çarpılarak bağımsız bölümlerin pazar değerleri hesaplanmıştır. Mevcut kullanım alanları esas alınarak hesaplanan pazar değeri için ise yaklaşık toplam 240 m² alanlı kış bahçesi alanı 1/10 oranında zemin kat alanına indirgenmiştir.

8.1.2 KİRALIK DÜKKAN EMSALLERİNİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ

Emsal No	6	7	8	9
Kullanım Alanı (m ²)	110	142	94	188
İstenen Fiyat (TL)	60.000	75.000	35.000	140.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	57.000	71.250	33.250	119.000
Birim Değer (TL/m ²)	520	500	355	635
Konum/Şerefiye Düzeltmesi (%)	30%	25%	75%	5%
Kullanım Alanı Düzeltmesi (%)	5%	5%	5%	5%

Bina Yapım Kalitesi/Yaşı (%)	0%	10%	10%	0%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	35%	40%	90%	10%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m²)	702	700	675	699
Ortalama Birim Değer (TL/m²)	695			

Rapora konu taşınmazlar ile bölgede yer alan benzer özelliklere sahip kiralık dükkan emsalleri araştırılmıştır. Bulunan emsaller üzerinde konum ve inşaat kalitesi düzeltmeleri yapılmış yanı sıra pazarlık payları ve şerefiyeleri de dikkate alınarak **695,-TL/m²** birim değer hesaplanmıştır. Ayrıca zemine indirgenerek hesaplanan düzeltilmiş alanlar ile m² birim değerleri çarpılarak bağımsız bölümlerin aylık kira değerleri hesaplanmıştır.

8.1.3 ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler gözönünde bulundurularak taşınmazların m² birim değerleri takdir edilmiş ve satışa esas kullanım alanları ile çarpılarak pazar ve kira değerleri hesaplanmıştır. Değerlemesi yapılan taşınmazların katlardaki kullanım alanları farklı olduklarından tüm kat alanları zemin kat alanı olarak indirgenerek toplam zemin kata indirgenmiş alanları hesaplanmış ve bu alanlar bulunan ortalama m² birim satış ve kira değerleri ile çarpılarak taşınmazların satış ve kira değerleri aşağıdaki tablodaki gibi takdir edilmiştir.

BB NO	KAT	KULLANIM ALANI (m ²)	ZEMİNKATA İNDİRGENMİŞ ALAN(m ²)	SATIŞ BİRİM DEĞERİ (TL/m ²)	AYLIK KİRA BİRİM DEĞERİ (TL/m ² /Ay)	PAZAR DEĞERİ (TL)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)
193	ZEMİN	135 m ² (+ 135 m ² Depo)	162	159.860	695	25.900.000	112.600
194	ZEMİN	135 m ² (+ 106 m ² Depo)	149	159.860	695	23.820.000	103.600
196	ZEMİN	143 m ² (+ 126 m ² Depo)	168	159.860	695	26.860.000	116.800
197	ZEMİN+1.KAT	652 m ² (+ 512 m ² Depo, +240 m ² Kış Bahçesi)	624	159.860	695	99.750.000	433.700
TOPLAM						176.330.000	766.700

NOT: Bağımsız bölümlerin depo alanları 1/5, 197 nolu bağımsız bölüme eklenen kış bahçesi alanı ise 1/10 oranları ile çarpılarak zemin kata indirgenmiş alanlar hesaplanmıştır.

8.2 GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup, aşağıda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir.



İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir. (UDS 2017)

Gelir bazlı değerlendirme yaygınlıkla, iki ayrı yaklaşım baz alınarak yapılmaktadır.

Bunlar; "direkt kapitalizasyon yaklaşımı" denilen ve gayrimenkulün yıllık getirisini baz alan yaklaşım veya "indirgenmiş nakit akımları yaklaşımı" denilen ve gayrimenkulün belli bir süre içerisinde oluşturacağı gelecek gelir akımlarından bugünkü değerini hesaplayan yöntemdir.

Bu çalışmada residence dairelerin değerine ulaşmak için "direkt kapitalizasyon yöntemi" kullanılmıştır.

Direkt kapitalizasyon kullanarak, değerlemeci; yeni bir yatırımcı açısından, gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Değerlemeci daha sonra, bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için, karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi inceler. Daha sonra değerlemeci konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirin, bu oranı uygular. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen piyasa değeridir.

Direkt kapitalizasyon kullanarak, değerlemeci; yeni bir yatırımcı açısından, gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Değerlemeci daha sonra, bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için, karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi inceler. Daha sonra değerlemeci konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirin, bu oranı uygular. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen piyasa değeridir.

Gelir getiren mülk genellikle bir yatırım olarak alınır. Yani, alıcı onu satın almak için kullandığı kapital (ister kendisinin olsun, isterse ödünç almış olsun) için bir getiri bekler. Yatırımcının beklediği veya aldığı getiri oranı kapitalizasyon oranı (ayrıca toplam kapitalizasyon oranı da denir) olup bu oran mülkün sağladığı yıllık net faaliyet geliri ile, değeri arasındaki oran olarak ifade edilir.

Bunu bir matematiksel eşitlik şeklinde ifade etmek gerekirse;

Kapitalizasyon Oranı = Yıllık Net Gelir / Gayrimenkulün Pazar Değeri'dir.

Kapitalizasyon oranı hesaplama tablosu:

EMSAL	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	SATIŞ DEĞERİ (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI
-	93.000	1.116.000	20.000.000	0,056
Gayrimenkul için dikkate alınacak olan ortalama kapitalizasyon oranı				0,056



Taşınmazın bulunduğu bölgede hem satılık hem de güncel kiralık dükkan emsali bulunamamış olup kapitalizasyon oranının tespitinde taşınmazların 09.02.2023 tarihinde hazırlanmış olan değerlendirme raporunda tespit edilen oran kullanılmıştır.

Bu yöntemle hesaplanan dükkanların değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

BB NO	KULLANIM ALANI (m ²)	ZEMİNKATA İNDİRGENMİŞ ALAN(m ²)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	KAP. ORANI	GAYRİMENKULLERİN PAZAR DEĞERİ (TL)
193	135 m ² (+ 135 m ² Depo)	162	112.600	1.351.200	0,056	24.129.000
194	135 m ² (+ 106 m ² Depo)	149	103.600	1.243.200	0,056	22.200.000
196	143 m ² (+ 126 m ² Depo)	168	116.800	1.401.600	0,056	25.029.000
197	652 m ² (+ 512 m ² Depo)	624	433.700	5.204.400	0,056	92.936.000
		TOPLAM	766.700	9.200.400		164.294.000

8.3 MALİYET HESABI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Kat irtifakı kurulmuş yapı bünyesinde yer alan gayrimenkuller için arsa payı değeri kestiriminin çok zor olması sebepleriyle yöntemin kullanılması mümkün olmamıştır.

8.4 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan pazar değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER (TL)
Pazar Yaklaşımı	176.330.000
Gelir Yaklaşımı	164.294.000
Uyumlaştırılmış Değer	176.330.000

Her iki yöntemle bulunan değerler arasında bir miktar fark vardır.

Uluslararası Değerleme Standartları'nda yer alan "Mülkün değerlemesinde genellikle emsal karşılaştırma, gelir indirgeme ve maliyet yaklaşımları ve bu yaklaşımlarla bağlantılı metotlar uygulanır. Değerleme Uzmanı bu yaklaşımlardan iki veya daha fazlasını ve onlara bağlı metotları kullanarak elde ettiği göstergeleri birbiriyle mutabık kılar. Her üç yaklaşım



da ortada benzer veya uygun mal, eşya veya hizmet varken, içlerinde fiyatı en düşük olanın en çok talep topladığı ve en yaygın şekilde dağıtıldığını savunan ikame ilkesine dayanır.” ifadesine istinaden en düşük değerin tespiti emsal karşılaştırma yöntemi ile yapılmıştır.

Ekonominin çeşitli nedenlerle ortaya çıkabilecek olumlu ya da olumsuz faktörlere bağlı olarak değişkenlik arz edebilecek olması ve gayrimenkul rayiçlerinin ise her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge taşıdığından hareketle nihai değer olarak **pazar yaklaşımı** ile bulunan değerin alınması uygun görülmüştür.

Buna göre rapor konusu taşınmazların pazar değerleri toplamı **176.330.000,-TL** olarak takdir olunmuştur.

8.4.1 BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR

Değerleme, proje geliştirme niteliğinde değildir.

8.4.2 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

8.4.3 MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Taşınmazların müşterek ya da bölünmüş kısımları bulunmamaktadır.

8.4.4 HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI

Hasılat paylaşımı ya da kat karşılığı yöntemleri kullanılmamıştır.

8.4.5 KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Pazar yaklaşımı yöntemi ile taşınmazlar için hesaplanan KDV hariç toplam aylık kira değeri 766.700,-TL, yıllık kira değeri ise 9.200.400,-TL'dir.

9. BÖLÜM DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULİÇİN SON ÜÇ YILDA HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI

Raporda yer alan değerlendirme konusu gayrimenkul için, şirketimiz tarafından son üç yıl içerisinde hazırlanan raporların listesi aşağıdaki gibidir.

Rapor Tarihi	Rapor No	Takdir Edilen KDV Hariç Değer (TL)	Uzman	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
09.02.2023	2023/5324	152.965.000 ⁶	Orçun Anıl TÜMER	Halil Sertaç GÜNDOĞDU	M. Mustafa YÜKSEL



⁶ Önceki rapor toplam 5 adet dükkan için hazırlanmış olup rapor konusu taşınmazlar için toplam 132.850.000,-TL takdir edilmiştir.

10. BÖLÜM NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VESONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazların yerinde yapılan incelemelerinde konumlarına, kullanım alanı büyüklüklerine, inşai kalitelerine, mimari özelliklerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına günümüz ekonomik koşulları itibariyle takdir edilen toplam değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

YAMANEVLER SİTESİ BÜNYESİNDEKİ 4 ADET DÜKKAN İÇİN TAKDİR EDİLEN	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	176.330.000,-TL

Buldukları bölge, konumları, ulaşımı ve kullanım olanakları göz önünde bulundurularak, değerlendirme konusu taşınmazların "SATILABİLİR" nitelikte olduğu kanaatindeyiz.

İş bu rapor e-imzalı doküman ve 2 (iki) orijinal suret olarak hazırlanmıştır.

Bu rapor Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayınlanan Uluslararası Değerleme Standartları (2017) kapsamında ve Sermaye Piyasası Hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Bilgilerinize sunulur. 14 Eylül 2023 (İlk Rapor Tarihi: 07 Temmuz 2023)

(Ekspertiz tarihi: 03 Temmuz 2023)

Saygılarımızla,
**INVEST Gayrimenkul Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.**

e-imzalıdır.

Orçun Anıl TÜMER
Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 409714)

e-imzalıdır.

Halil Sertaç GÜNDOĞDU
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 401865)

e-imzalıdır.

M. Mustafa YÜKSEL
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No:401651)

